

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MATERA Lina - Presidente -

Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere -

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -

Dott. PENTA Andrea - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. R.G. proposto da:

M.P.,, e residente in, elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'Avv. P.M.B. che lo rappresenta e difende, in virtù di procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

P.R., e F.M., elettivamente domiciliati in Roma, presso lo studio dell'Avv. G.D.A. che li rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. della Corte d'appello di depositata il e non notificata.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del dal
Consigliere Andrea Penta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

M.P. conveniva in giudizio P.R. e F.M. dinanzi al Tribunale di
....., esponendo che: in data aveva, sulla
base di una proposta unilaterale, promesso di acquistare dai convenuti un
appartamento per civile abitazione sito in, al prezzo di Euro
.....; in data era stato sottoscritto il contratto
preliminare con il quale il P. e la F. si siano obbligati a cedergli il detto
immobile, avendo egli, come da precedente proposta di acquisto, versato la
somma di Euro a titolo di acconto e di caparra
confirmatoria; in data, a rogito Notaio T.V., le parti avevano
sottoscritto il contratto definitivo di vendita nel quale era stato raggiunto un
diverso accordo rispetto a quanto inizialmente pattuito nel contratto
preliminare del, nel senso che il prezzo della vendita era
fissato in Euro, interamente corrisposto dall'attore; tuttavia, i
convenuti avevano chiesto ed ottenuto la corresponsione di ulteriori somme
rispetto a quelle già percepite in forza del contratto definitivo, per un
ammontare complessivamente pari ad Euro, così ottenendo
proprio il prezzo di cui al contratto preliminare; tale ulteriore importo non
trovava giustificazione alcuna, atteso che, in base agli accordi intercorsi tra le
parti in sede di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, il
prezzo della vendita era stato concordato in Euro; nel definitivo
la compravendita ricomprendeva, altresì, la quota di comproprietà indistinta
ed indivisa pari ad 1/4 dell'intera area urbana della superficie complessiva di
mq. 114, adibita a spazio parcheggio a servizio delle quattro unità immobiliari
facenti parte del fabbricato; del resto, detta area costituiva pertinenza
dell'immobile stesso. Tanto esposto, chiedeva che i convenuti venissero
condannati alla restituzione della somma non dovuta di Euro,

oltre interessi e rivalutazione, e che, accertata la natura pertinenziale dell'area parcheggio, fosse ordinata l'integrazione e/o rettifica del contratto di compravendita con attribuzione dell'area stessa in suo favore.

Si costituivano i convenuti, resistendo alla domanda e, in particolare, affermando che la somma versata corrispondeva a quella prevista nella originaria proposta e nel preliminare e che per prassi diffusa il prezzo dichiarato nel definitivo era sempre inferiore rispetto a quello indicato nel preliminare per motivi anche fiscali.

Con sentenza n. emessa in data, il Tribunale di condannava i convenuti alla restituzione della somma di Euro in favore dell'attore, rigettando, invece, la domanda di rettifica integrativa del contratto.

Avverso la detta decisione preponevano appello P.R. e F.M..

Si costituiva M.P., contestando la fondatezza del gravame, del quale chiedeva il rigetto, e spiegando appello incidentale.

La Corte di Appello di, con sentenza del, in parziale riforma della sentenza impugnata, rigettava la domanda proposta, ai sensi dell'art. 2033 c.c., in primo grado dal M. volta ad ottenere la restituzione della somma di Euro e l'appello incidentale dal medesimo spiegato e dichiarava nulla la domanda di restituzione delle somme corrisposte in esecuzione della sentenza di primo grado, il tutto sulla base, per quanto ancora qui rileva, delle seguenti considerazioni:

1) premesso che risultava documentalmente provato che il M. aveva complessivamente corrisposto la somma di Euro (comprensiva degli importi erogati per estinguere l'ipoteca iscritta sull'immobile), esattamente corrispondente al prezzo pattuito nel contratto preliminare, egli avrebbe dovuto dimostrare l'inesistenza di una causa

giustificativa del pagamento per la parte che assumeva essere stata corrisposta in eccedenza;

2) il predetto onere probatorio non era stato, però, assolto, non potendo l'inesistenza della causa giustificativa del pagamento essere tratta semplicemente dal contenuto del definitivo, ben potendo i contraenti, in forza del principio di autonomia negoziale, porre in essere un diverso accordo in base al quale obblighi o prestazioni, contenuti nel preliminare, sopravvivano al contratto definitivo;

3) nel caso di specie, la dimostrazione che le parti avessero voluto conservare la pattuizione relativa al prezzo dell'immobile contenuta nel preliminare era data proprio dall'avvenuta corresponsione dell'intero ammontare di esso da parte dell'acquirente, liberamente effettuata senza alcuna costrizione;

4) quanto all'appello incidentale, volto ad ottenere l'emissione di un ordine di integrazione e/o rettifica del contratto di compravendita del, con attribuzione in favore del M. dell'area parcheggio, nè dal contratto preliminare, nè dal definitivo risultava in alcun modo menzionata la cessione della detta area, e tanto meno il trasferimento della proprietà in capo all'acquirente si sarebbe potuto desumere dal generico riferimento a "tutti gli accessori e dipendenze, adiacenze e pertinenze" contenuto nel definitivo, mancando ogni specificazione in ordine all'individuazione del bene in questione.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso M.P., sulla base di due motivi. P.R. e F.M. hanno resistito con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2033 e 2697 c.c. e art. 1362 c.c., comma 2, (in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per non aver la corte territoriale considerato che il

contratto preliminare, una volta stipulato quello definitivo, resta superato ed assorbito da quest'ultimo e che la presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può essere vinta solo dalla prova (nel caso di specie, non offerta dai venditori) scritta di un accordo posto in essere dalle stesse diretto a far sopravvivere al contratto definitivo alcuni obblighi o prestazioni contenuti nel preliminare.

1.1. Il motivo è, per quanto di ragione, fondato.

In tema di ripetizione di indebito oggettivo, la prova dell'inesistenza della causa debendi incombe sulla parte che propone la domanda, trattandosi di elemento costitutivo della stessa ancorchè abbia ad oggetto fatti negativi, dei quali può essere data prova mediante dimostrazione di uno specifico fatto positivo contrario o anche mediante presunzioni da cui desumersi il fatto negativo (Sez. L, Sentenza n. 22872 del 10/11/2010). Da ciò consegue che correttamente la corte di merito ha posto a carico dell'attore, odierno ricorrente, l'onere di provare l'inesistenza di una causa giustificatrice dell'avvenuta corresponsione.

Tuttavia, ove alla stipula di un contratto preliminare segua ad opera delle stesse parti la conclusione del contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto, in quanto il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del contratto definitivo, resta superato da questo, la cui disciplina, con riguardo alle modalità e condizioni, anche se diversa da quella pattuita con il preliminare, configura un nuovo accordo intervenuto tra le parti e si presume sia l'unica regolamentazione del rapporto da esse voluta. La presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può, nel silenzio del contratto definitivo, essere vinta soltanto dalla prova - che deve risultare da atto scritto ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili - di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo dal quale risulti che altri

obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono al contratto definitivo (Sez. 2, Sentenza n. 233 del 10/01/2007; conf. Sez. 2, Sentenza n. 9063 del 05/06/2012).

In particolare, nel caso in cui al contratto preliminare sia seguita la stipula del definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al negozio voluto, in quanto il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del contratto definitivo, resta superato da questo, la cui disciplina può anche non conformarsi a quella del preliminare, salvo che le parti non abbiano espressamente previsto che essa sopravviva (Sez. 2, Sentenza n. 15585 del 11/07/2007).

Ne consegue che la disciplina del contratto definitivo, con riguardo alle modalità e condizioni, può anche non conformarsi a quella del preliminare, senza che per ciò sia necessario un distinto accordo novativo. A tale stregua, in sede di interpretazione del contratto definitivo, non vi è alcun obbligo per il giudice del merito di valutare il comportamento delle parti ex art. 1362 c.c., comma 2, (come, invece, sostenuto dal ricorrente), e di prendere in considerazione il testo del contratto preliminare (cfr., in tal senso, Sez. 2, Sentenza n. 5635 del 18/04/2002).

1.2. Fermo restando che i convenuti - promittenti venditori non hanno proposto domanda finalizzata ad ottenere la declaratoria della natura relativamente (quanto al prezzo) simulata del contratto definitivo di compravendita, a conferma di quanto precede, le Sezioni Unite di questa Corte (Cass. SU. 26 marzo 2007 n. 7246; conf. Sez. 2, Sentenza n. 3234 del 18/02/2015) hanno statuito che la pattuizione con cui le parti di una compravendita immobiliare abbiano convenuto un prezzo diverso da quello indicato nell'atto scritto, soggiace, tra le stesse parti, alle limitazioni della prova di cui all'art. 1417 c.c., avendo la prova ad oggetto un elemento essenziale del contratto che deve risultare per iscritto. E' noto, infatti, che i limiti di prova di cui all'art. 1417 c.c. operano anche in presenza di una

simulazione soltanto parziale, ogni qualvolta questa si traduca nell'allegazione di un accordo ulteriore e diverso da quello risultante da contratto, comunque destinato a modificare l'assetto degli interessi negoziali riportato nel documento sottoscritto dalle parti (v. Cass. 19 marzo 2004 n. 5539, relativamente alla prova testimoniale).

1.3. Residua da domandarsi se la prova documentale della natura parzialmente simulata del prezzo indicato nel contratto definitivo possa desumersi attraverso una serie di documenti tra loro ricollegabili, ovviamente sempre che ciascuno di essi, singolarmente considerato, dia certezza - per quanto qui occorre sia circa l'entità del prezzo pattuito che circa le modalità dei singoli versamenti.

A ben vedere, a sostegno di questa impostazione non può invocarsi la pronuncia riportata resistenti alle pagg. 6-7 del controricorso (Cassazione civile, sez. 2, 05/04/2011, n. 7769).

Infatti, se è vero che nella stessa questa Corte ha preso posizione sulla valenza probatoria dei singoli atti posti a base del convincimento del giudice del gravame (evidenziando che il preliminare di vendita risultava superato dal contenuto del definitivo, che gli assegni versati andavano considerati in quell'ambito quali titoli astratti di pagamento e che la quietanza contenuta nel rogito costituiva dichiarazione neutra rispetto alla questione esaminata), è altrettanto vero che in fine ha condivisibilmente evidenziato che la corte di merito era incorsa nella violazione dell'art. 2729 c.c., comma 2, trovando applicazione, nel raggiungimento della prova del prezzo dissimulato di una vendita immobiliare, che costituisce un elemento essenziale del contratto, le limitazioni in tema di prova previste dalle disposizioni di cui agli artt. 2722, 2727 e 2729 c.c. in relazione all'art. 1417 c.c..

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 ss., 817, 818 e 819 c.c., nonché della L. 24 marzo 1989, n. 122 (con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per

aver la corte di merito rigettato la sua richiesta di emissione dell'ordine di integrazione e/o di rettifica del contratto di compravendita, con attribuzione dell'area parcheggio, nonostante nel contratto preliminare ed in quello definitivo fosse espressamente previsto l'impegno al trasferimento altresì di ogni pertinenza della porzione immobiliare.

2.1. Il motivo è inammissibile e, comunque, infondato.

In primo luogo, la doglianza non attinge la ratio decidendi sottesa alla pronuncia impugnata, la quale ha escluso che il trasferimento dell'area parcheggio potesse essere desunto dalla clausola generica e di stile contenuta nel contratto definitivo (cfr., in tal senso, sia pure in tema di servitù, Sez. 2, Sentenza n. 5699 del 18/04/2001), mancante, peraltro, di ogni specificazione in ordine alla individuazione del bene in oggetto (cfr. pag. 7 della sentenza). Orbene, il ricorrente, per quanto abbia nella rubrica indicato altresì la violazione degli artt. 1362 ss. c.c., non ha precisato quali criteri ermeneutici sarebbero stati in concreto violati dalla corte locale.

In secondo luogo, in tema di disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, la L. n. 246 del 2005, art. 12, comma 9, che ha modificato la L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, trova applicazione soltanto per il futuro, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari; l'efficacia retroattiva della norma va infatti esclusa, in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto necessario a tal fine, costituito dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore, e, dall'altro, perchè le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore (Sez. 2, Sentenza n. 4264 del 24/02/2006). Ne consegue che la disciplina anteriore, di cui alla L. n. 1150 del

1942, art. 41 sexies con cui si attribuisce al soggetto che abita stabilmente l'unità immobiliare sita nell'edificio un diritto reale d'uso sullo spazio destinato a parcheggio interno, che non ecceda il limite ivi prescritto, trova applicazione nei casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina, risultino già stipulati gli atti di vendita delle singole unità immobiliari (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 9090 del 05/06/2012).

Nel caso di specie, l'atto definitivo di compravendita immobiliare è stato stipulato in data 15.6.2006 e, dunque, dopo l'entrata in vigore della L. n. 246 del 2005, con la conseguenza che ben avrebbero potuto i venditori alienare l'appartamento senza la pertinente quota dell'area destinata a parcheggio.

3. In definitiva, il ricorso è meritevole di accoglimento limitatamente al primo motivo.

La sentenza impugnata va, pertanto, cassata con riferimento al motivo accolto, con conseguente rimessione della causa, anche per la pronuncia sulle spese del presente grado di giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso, rigetta il secondo, cassa la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rimette la causa, anche per la pronuncia sulle spese del presente grado di giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 24 ottobre 2017.

Depositato in Cancelleria il 21 dicembre 2017